

## 令和元年度第1回 基山町空家等対策協議会

日 時：令和元年7月9日（火）  
10時00分～12時00分（予定）

場 所：基山町役場  
2階 202会議室

### 1. 会長挨拶

### 2. 議 事

(1) 基山町空家等の実態調査結果について・・・・・・・・・・ P1～13

(2) 不良住宅の除却について・・・・・・・・・・ P14～17

- ・不良住宅除去費補助金について
- ・不良住宅除去の対象予定物件について

(3) 特定空家等への勧告について・・・・・・・・・・ P18～23

(4) その他

- ・農地付き空家の取得に係る下限面積の引き下げについて・・・ P24～25
- ・空家対策に関するチラシの納税通知書への同封について・・・ P26～27
- ・空家における家財処分等費用補助金について・・・・・・・・ P27

# 令和元年度基山町空家等実態調査(区長) 結果


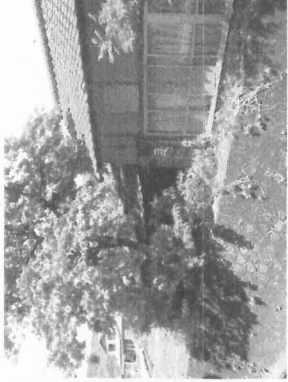




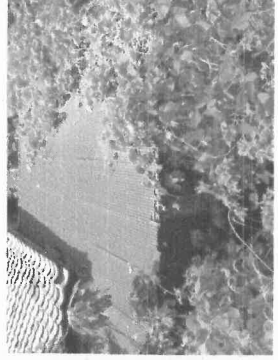
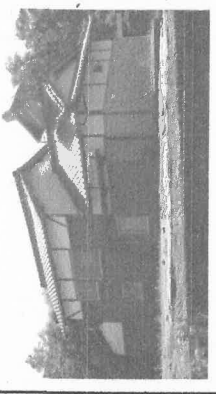
平成31年4月末現在

区	空家数		区長判定				備考	区長判定					
	30年度 重複分	A	家屋危険度			A		環境悪化度			A	防犯・火災危険度	
			B	C	D			B	C	B		C	
1区	10件 (5件)	2	7	0	1	除却予定1件 すまいるナビ登録済1件	5	3	2	2	6	2	
2区	9件 (9件)	6	3	0	0	すまいるナビ登録済2件 →1件は契約成立、1件は契約交渉中	4	4	1	4	5	0	
3区	5件 (4件)	1	4	0	0		1	3	1	0	5	0	
4区	11件 (8件)	9	0	1	1		9	1	1	7	3	1	
5区	5件 (4件)	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	
6区	12件 (11件)	6	5	1	0	すまいるナビ登録済1件	3	8	1	2	9	1	
7区	9件 (8件)	7	2	0	0	民間で売出し中1件	5	3	1	4	4	1	
8区	2件 (2件)	1	1	0	0		0	1	1	2	0	0	
9区	8件 (5件)	7	1	0	0		7	1	0	7	1	0	
10区	36件 (28件)	31	5	0	0	民間で売出し中2件 すまいるナビ登録済2件	20	11	5	13	21	2	
11区	12件 (11件)	12	0	0	0	すまいるナビ登録済1件	3	9	0	2	10	0	
12区	10件 (7件)	-	-	-	-	民間で売買成立済1件	-	-	-	-	-	-	
13区	3件 (2件)	3	0	0	0		2	1	0	2	1	0	
14区	6件 (5件)	6	0	0	0	民間で売出し中1件	5	0	1	5	1	0	
15区	9件 (5件)	9	0	0	0	民間で売買成立済1件	9	0	0	9	0	0	
16区	7件 (3件)	7	0	0	0	民間で売出し中1件	5	0	2	7	0	0	
17区	10件 (5件)	6	4	0	0	民間で売出し中2件	6	4	0	10	0	0	
計	164件 (122件)	113	32	2	2	民間で売出し中9件 すまいるナビ登録済7件	84	49	16	76	66	7	

平成30年度基山町空家等実態調査(区長) 結果

区	空家数		区長判定				備考	区長判定					
	29年度 重複分		家屋危険度					環境悪化度					
			A	B	C	D		A	B	C	C		
1区	5件 (5件)	1	3	1	0	0	すまいるナビ登録済1件	1	3	1	0	4	1
2区	15件 (11件)	7	7	0	1	1	すまいるナビ登録済1件	5	4	6	6	8	1
3区	6件 (5件)	3	0	0	3	3		2	1	3	0	3	3
4区	11件 (6件)	8	1	1	1	1	すまいるナビ登録済1件	8	1	2	6	4	1
5区	5件 (2件)	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
6区	12件 (10件)	8	3	1	0	0	すまいるナビ登録済1件	3	9	0	3	9	0
7区	10件 (4件)	8	2	0	0	0	民間で売買成立済1件	5	4	1	5	4	1
8区	2件 (1件)	1	1	0	0	0		0	1	1	2	0	0
9区	8件 (4件)	7	1	0	0	0		7	1	0	6	2	0
10区	34件 (20件)	29	4	1	0	0	民間で売出し中1件 すまいるナビ登録済1件	15	9	10	16	16	2
11区	14件 (13件)	14	0	0	0	0		0	10	4	0	14	0
12区	14件 (14件)	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
13区	4件 (2件)	4	0	0	0	0		2	2	0	2	2	0
14区	5件 (2件)	5	0	0	0	0		4	0	1	4	1	0
15区	6件 (5件)	6	0	0	0	0		6	0	0	0	0	0
16区	3件 (3件)	3	0	0	0	0		0	1	2	3	0	0
17区	8件 (6件)	8	0	0	0	0	民間で売出し中1件	7	1	0	8	0	0
計	162件 (113件)	112	22	4	5	5	すまいるナビ登録済5件 民間で売出し中3件	65	47	31	61	67	9

# 空家等実態調査(家屋危険度C・D判定)

行政区	1区	4区	4区	6区
所在地	園部	宮浦	宮浦	小倉
登記地積	357.3㎡	295.16㎡	632.37㎡	455.97㎡
家屋危険度	D	D	C	C
環境悪化度	C	C	B	C
防犯・火災危険度	C	C	B	C
用途	一般住宅・付属家	一般住宅	付属家	一般住宅
延床面積	149.45㎡	78.34㎡	74.38㎡	74.7㎡
構造	不明	木造	木造	木造
階数	2階	1階	2階	2階
建築年	不明	1972年	1966年	1960年
現況写真				
				

基 定 第 9 7 4 号  
平成31年3月20日

各 区 長 様

基山町長 松田 一也  
(公 印 省 略)

空家等の実態調査について (依頼)

早春の候、皆様におかれましてはますます御健勝のこととお喜び申し上げます。  
日頃から町行政にご理解、ご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、現在町内における空家等の管理につきましては、「基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例」及び「基山町空家等対策計画」に基づき取り組みを進めているところです。

今後、町では定住促進策の一環として空家等の利活用を行うため、倒壊の恐れ等のある空家に加え、継続して利活用できる空家の実態についても把握する必要があることから、下記のとおり実態調査を行いたいと考えております。

お忙しい中大変恐縮ですが、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 調査対象 (各行政区内)

過去概ね1年程度の期間において、

- ① 外観から判断して、家屋の手入れを行った見込みのない家屋 (家屋の敷地を含む)。
- ② 管理はされているが、居住の実態がない家屋 (意図的に空家になっているものを含む)。

2. 調査方法

- (1) 外観目視または各行政組合長 (班長) 様への聞き取り程度で結構です。
- (2) 上記調査対象の家屋等を、別紙「平成31年度空家等調査票」に記入別紙地図に空家の場所を記入していただきますようお願いいたします。

3. 調査票の提出

平成31年4月26日 (金) までに、定住促進課までご提出ください。

【連絡先】

定住促進課 定住促進係 (担当 亀山・浅海)  
TEL0942-92-7920 FAX0942-92-0741

整理番号	地番・目標物等	家屋危険度 A~D	環境悪化度 A~C	防犯・火災 危険度 A~C	備考
記載例 1	宮浦666 〇〇商店の右前	C	B	B	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					

※各種の判断につきましては、一見して判断できる程度で結構です。

※地番はゼンリン等でわかれば記載、地番が分からない場合は目標物を記載してください。

※別紙地図に、空家の場所が分かるように上記整理番号を記入ください。

## 判定表

家屋危険度	適合要件
A：改修不要	屋根、外壁、窓等に損傷のない家屋です。
B：要改修	屋根、外壁、窓等に損傷のある家屋です。
C：改修不能	損傷の程度が大きく改修の見込みのない家屋です。
D：要撤去	倒壊の恐れがあり早急に撤去の必要がある家屋です。

環境悪化度	適合要件
A：改善不要	庭木の手入れや除草が定期的に行われているようで、隣接地等に迷惑をかけていない。ゴミの散乱や集積はされていない。(管理されている)
B：要観察	庭木の手入れや除草は行われているようで、ゴミの散乱や集積が時々見受けられる。隣接地等に迷惑をかけていない。(改善されている)
C：要改善	庭木の手入れや除草が行われておらず、隣接地等に迷惑をかけている。敷地内にゴミの散乱なども見受けられる。(管理されていない)

防犯・火災危険度	適用要件
A：改善不要	敷地に門扉等があり、誰でも容易に出入できない状態であり、家屋の窓等の出入口も破損等していない。
B：要観察	敷地に門扉等はないが、家屋の窓等の出入口は破損等していない。
C：要改善	窓等が破損していて、家屋の中に容易に誰でも容易に出入できるような状況やゴミの集積や散乱で火災の危険性がある。

○報告対象となる空家等については、過去概ね1年程度の期間において、

- ① 外観から判断して、家屋の手入れを行った見込みのない家屋（家屋の敷地を含む）。
  - ② 管理はされているが、居住の実態がない家屋。（意図的に空家になっているものを含む。）
- となります。

たとえば、下記のような空家が調査・報告対象と考えています。

- ・家屋の手入れ等がされておらず、庭木も荒れている空家及びその敷地。
- ・家屋の老朽化が著しく、居住の実態もない空家。
- ・定期的に所有者等が管理されているようだが、居住の実態がない空家。
- ・所有者が介護施設等に入所しており、他の居住者もない空家。

調査報告いただきました情報に基づき、町が所有者への意向調査等を行います。

## 基山町の空家所有者意向に関するアンケート調査

平素より、本町まちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

現在、少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、全国的に空家が増加傾向にあり、その利活用や適正な管理に早急な対策を講じる必要があります。

そこで、本町では住宅等に関する状況確認及び所有者の将来的な利活用に関する意向把握のため、空家所有者の皆様を対象にアンケート調査を毎年実施しています。これにより、空家の適正管理や利活用を促すとともに、今後の施策検討の基礎資料にしたいと考えております。

つきましては、本調査の趣旨をご理解いただき、ご多忙中大変恐縮ではございますが、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

### 調査票の記入について

1. このアンケートは、令和元年度に実施した「空家実態調査（目視による外観調査）」において把握した、空家と思われる建物が所在する土地の納税義務者の方等に送付しています。誤った把握をしている場合もございます。予め、ご了承ください。
2. このアンケート用紙が届いた時点で、住宅等が既に空家ではなくなっている（解体、売却、譲渡済等）場合は、定住促進課（☎0942-92-7920）までご連絡ください。
3. ご記入の内容は、令和元年6月1日時点としてください。
4. ご記入いただきました個人情報は適切に管理し、目的外に使用することはありません。
5. 本アンケートで用いる空家という言葉の定義は次のとおりです。

空家 … 現在特定の用途（居宅や店舗等）として使用されていない建物で、同敷地上に所有者等がおらず、外観から判断して概ね1年程度その状態にある家屋。

別紙のアンケート調査票にご記入後、令和元年7月19日（金）までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが下記までお問い合わせください。

#### 【お問合せ・アンケート郵送先】

基山町役場 定住促進課 定住促進係 担当：浅海（あさみ）  
住所：〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地  
電話番号：0942-92-7920（直通）

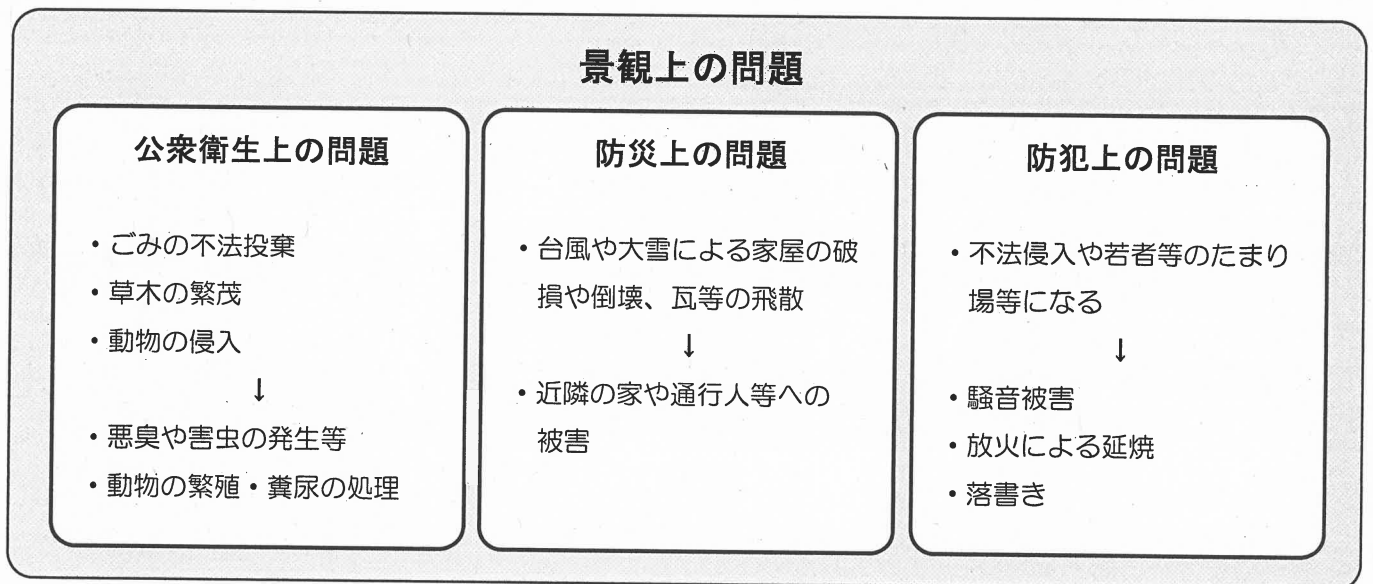


# 空家の適切な管理について（お願い）



基山町内に空家を所有されている皆様、空家の適切な維持管理をお願いします。適切な管理をしないまま空家を放置すると、周囲に下記のようなさまざまな悪影響を及ぼす可能性があります。また、空家が原因で近隣や通行人に損害を与えた場合、その責任を問われることとなりますので、定期的な点検や手入れをお願いします。

人が長く住まない家は早く傷むため、住む予定がない場合は、基山町が取り組んでいる空家バンク（すまいるナビ）等を活用して、空家の活用（売却や賃貸等）をご検討ください。



このような被害が拡大しないように法律が定められています

平成27年5月26日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

## この法律で何が変わったの？

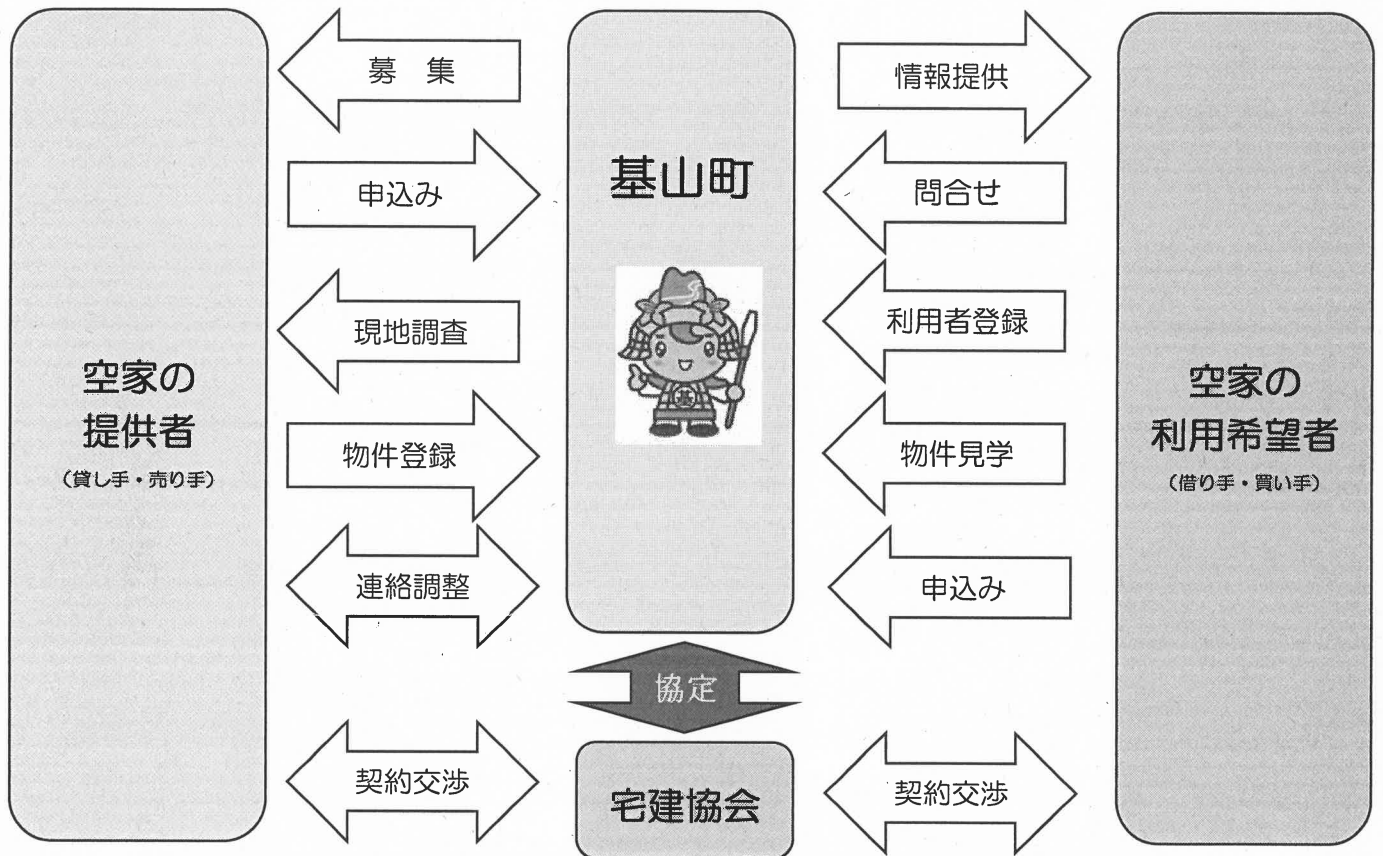
適切な管理がなされていない老朽化した危険な状態の空家等（特定空家等）の所有者に対して、行政が修繕・撤去の「指導・勧告・命令」ができるようになりました。「勧告」を受けた特定空家のある土地は、固定資産税の軽減措置対象外になります。また、「命令」に従わず放置した場合、「行政代執行」にて行政が強制的に特定空家を撤去し、所有者に対して費用を請求することができます。

# 空家の適正な管理のポイント

注意点・対処方法	相談先
<p style="text-align: center;">～適切な管理～</p> <p>① 荷物の整理をしましょう スムーズな管理・活用（賃貸売買等）につながります。</p> <p>② 定期的な点検や手入れをしましょう 定期的な点検と月1回程度の手入れを実施しましょう。</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>自分で管理できない場合は、民間業者等を利用してください。</p> </div> <p><b>【基山町シルバー人材センター】</b> ☎ 0942-92-3311 平日（土日、祝日は除く） 午前8時30分～午後5時15分</p> <p><b>【佐賀県造園協同組合】</b> ☎ 0952-98-2151</p>
<p style="text-align: center;">～相続（権利関係の整理）～</p> <p>① 空家にならないように事前対策をしておきましょう 空家や空地になる可能性が高い場合は、事前に相続や贈与等について親族で話し合ったり、遺言書等を作成しておきましょう。また、登記名義人が亡くなった場合は、速やかに名義変更をしないと後の手続きが複雑になる場合があります。</p> <p>② 相続放棄の制度をきちんと知っておきましょう 相続放棄をする場合は、登記名義人が亡くなってから3か月以内に、家庭裁判所に申述書を提出します。ただし、正式な相続人が決定するまでは、適切に管理する責任がありますので、相続放棄をしたから空家の管理をしなくてもよいことにはならないので注意が必要です。</p>	<p><b>【佐賀県司法書士会】</b> ☎ 0952-29-0635 ※電話法律無料相談 毎週月曜日・木曜日 午後6時～午後8時</p>
<p style="text-align: center;">～空家の活用や除却～</p> <p>① 賃貸や売却を検討する 適切な管理を継続することは、費用や時間、労力等とても大変です。将来、その空家に住む可能性がある場合は、定期借家制度もありますので、無料相談等を利用して、空家の活用を家族でご検討ください。</p> <p>② 空家を除却して土地を活用する 老朽化した危険な状態の空家は、除却することで近隣への被害の防止につながります。また、その周囲の状況によっては、駐車場として貸す等、有効的に土地を活用できる場合もあります。</p> <p>※基山町では、老朽化した危険な状態の空家と判定されれば、除却費用の一部を補助する制度があります。詳しくはお問い合わせください。</p>	<p><b>【佐賀県安全すまいづくりサポートセンター】</b> ☎ 0952-26-2198 ※住まいのリフォーム、バリアフリー、耐震等に関する相談</p> <p><b>【佐賀県宅建協会】</b> ☎ 0952-32-7120 ※不動産無料相談（来所のみ）</p>



# すまいるナビ



※売買・賃貸の仲介（交渉・契約など）を町と協定を結んだ宅建協会に依頼します。

## すまいるナビの流れ

### 空家を提供していただける方 （貸し手・売り手）

- ① 役場へ問合せ
- ② すまいるナビへの物件登録
- ③ 現地調査（役場）
- ④ すまいるナビで空家情報を公表
- ⑤ 物件の管理（所有者）
- ⑥ 物件の交渉・契約（宅建協会が仲介）

### 空家情報の提供を希望する方 （借り手・買い手）

- ① すまいるナビで空家情報閲覧
- ② 役場へ問合せ
- ③ すまいるナビへの利用者登録
- ④ 物件見学（役場立ち会い）
- ⑤ 物件の交渉・契約（宅建協会が仲介）

## すまいるナビのポイント

- 物件登録、利用者登録からマッチングまで、役場が一体的にサポートします。
- 契約、交渉は、町と協定を結んだ佐賀県宅建協会会員と行うため安心です。  
（仲介手数料が必要です。）



【お問合せ先】 基山町役場 定住促進課 ☎ 0942-92-7920

すまいるナビのホームページ掲載例（基山町ホームページより）



●買いたい ●借りたい

買いたい方へ（新着物件）



物件名：基山町園部の戸建①  
 エリア：園部  
 間取り：4DK



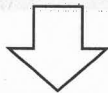
物件名：基山町大字園部（平屋）  
 エリア：園部  
 間取り：5DK



物件名：基山町大字宮前（平屋の戸建）  
 エリア：宮前  
 間取り：4DK



物件名：基山町大字小倉（さやま台）戸建て  
 エリア：小倉  
 間取り：5DK



基山町園部の戸建①

物件情報

（買う 土地付き 戸建て：仮表示）

物件名：基山町園部の戸建①

間取り：4DK

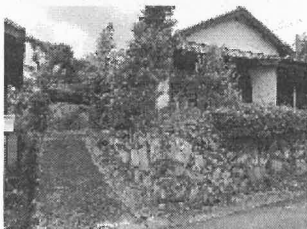
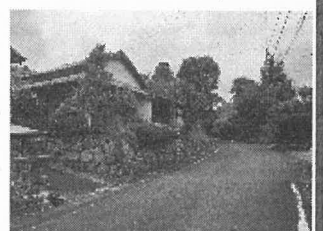
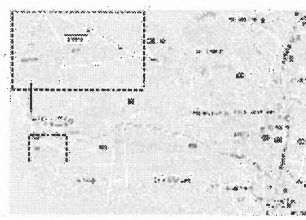
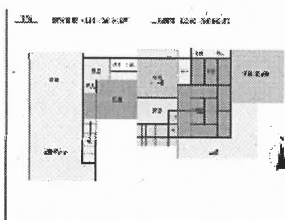
住所：佐賀県三養基郡基山町園部

広さ：88.25m<sup>2</sup>

敷地面積：330.07m<sup>2</sup>

価格：400万円

特徴：都市計画区域：市街北東部区域（既存宅地）／電気：引込済／ガス：プロパンガス／風呂：灯油ボイラー式給湯／水道：井戸／便所：汲み取り／車庫：2台程度駐車可能  
 ／無障：土間基礎 交通アクセス：JR基山駅まで約3キロ／小学校まで約2.3キロ／中学校まで約2.2キロ／最寄りのスーパーまで約3キロ／コミュニティバス停まで約150m／町役場まで約2.7キロその他特筆すべき事項：解体する場合、その費用は所有者（売主）で負担することも可。買主で解体する場合は売買価格の相称に応じます。  
 ／物件所在の地区は、共同アンテナを設置していますので、加入料が別途必要です。／間取り等あり。／屋根裏に収納スペースがありますが、階段はありません。／前面道路と敷地には約1.5mの高差があります。／図面は実際と異なる箇所がございます。



下記は、登記名義人〈 《登記名義人氏名》 様 〉の所有する〈 《所在地》 〉にある空家に関するアンケートです。

回答者氏名：	所有者との続柄：
回答者住所：	TEL：

### 問1 空家の管理について

(1) 現在、空家を主に管理されているのはどなたですか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	回答者本人またはその家族
<input type="checkbox"/>	その他(さし支えなければ、下記をご記入ください。)
<input type="checkbox"/>	管理者氏名： 所有者との続柄：
<input type="checkbox"/>	管理者住所： TEL：

(2) どのぐらいの頻度で空家の室内の清掃をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	数年に1度程度
<input type="checkbox"/>	月1~2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない
<input type="checkbox"/>	年1・2回程度	<input type="checkbox"/>	中の状態がわからない

(3) どのぐらいの頻度で空家の庭の管理(除草や剪定)をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	年1・2回程度
<input type="checkbox"/>	月1~2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない

### 問2 空家の現状について

(1) 空家になった時期をお教えてください。(分かる範囲で大体の時期を記入)

空家になった時期	約 年前
----------	------

(2) 空家になった理由をお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	所有者が死亡したため
<input type="checkbox"/>	所有者が施設入居または入院により不在のため
<input type="checkbox"/>	所有者が転勤または長期出張により不在のため
<input type="checkbox"/>	借家として入居者を募集しているため
<input type="checkbox"/>	その他( )

(3) 空家の相続(所有者死亡の場合)についてお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	相続登記が完了している	<input type="checkbox"/>	相続登記が完了していない
<input type="checkbox"/>	相続人協議が行われていない	<input type="checkbox"/>	相続人が不明

### 問3 空家の今後の活用について

本町では、空家を探しているという問合せが多いため、空家バンク事業に取り組んでいます。空家バンクとは、売却や賃貸を希望する空家や空家を町に登録してもらい、その空家や空地の購入や賃借希望者があった場合にご紹介する制度（登録無料）です。

※ただし、既に不動産業者に依頼されている物件は登録できません。

(1) 今後、空家を売却または賃貸する意向はありますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	ある
<input type="checkbox"/>	ない(理由: _____)

(2) 空家バンクを活用したいと思いませんか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	売却希望で登録したい	} 後日、登録用紙を送付します。
<input type="checkbox"/>	賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	売却及び賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	興味があるので、制度の内容を詳しく聞きたい	
<input type="checkbox"/>	不動産業者に依頼しているため、活用できない	
<input type="checkbox"/>	活用したくない(理由: _____)	

(3) 空家バンクを活用する条件についてお教えてください。(複数選択可)

<input type="checkbox"/>	現状のままで良いなら売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を自己負担して売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を相手方が負担するなら売買又は賃貸してもいい
<input type="checkbox"/>	空家内の家財道具を片付ける必要がある
<input type="checkbox"/>	相続登記をする必要がある(所有権が変わっていない)
<input type="checkbox"/>	その他の条件(条件: _____)

(4) その他、ご要望・ご意見等がございましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

ご回答後、令和元年7月19日(金)までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

# 空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

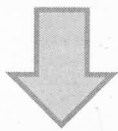
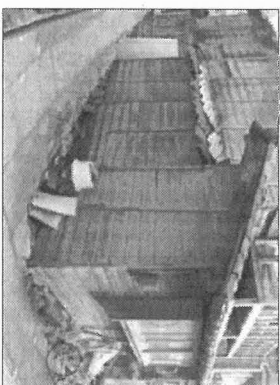
## 対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

## 対象施設

- 不良住宅
  - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの  
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- 空き家住宅
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画  
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画  
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画  
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

## 助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用  
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10
- ※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。  
(注) 空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用  
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

別 表

「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高得点
1	構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐久力主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	20
			ロ 構造耐久力主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	25
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎土台柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	25
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤屋根	イ 屋根葺材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	50
			ロ 屋根葺材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は非難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの			10	10
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10
5	周辺環境	立地条件	不特定多数の人の通りがある道に隣接しており、家屋の破損や倒壊した場合、被害が大きい場所	10	20
			線路や幹線道路に隣接しており、家屋の破損や倒壊した場合、交通機関への影響が大きい場所	20	

(備考) 一つの評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評点内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。ただし、評定区分の最高得点は100点とする。不良度の評定合計が100点以上で該当することから③と⑤について評定し、その時点で100点以上であれば他の項目の判定はしないものとする。

追加項目

合計 点



令和元年度 不良住宅除去 対象予定物件①

物件情報



所在地：基山町大字園部字三ヶ敷

用途地域：市街化調整区域

種類：居宅・付属家

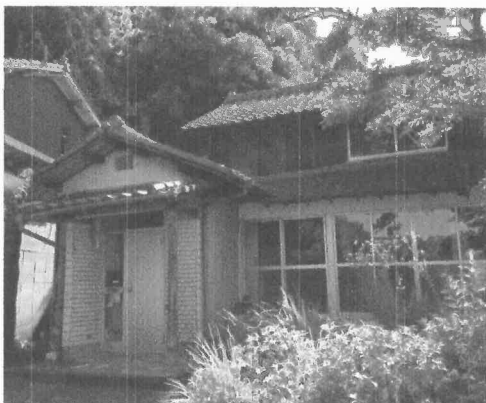
構造：木造

床面積：

建築年：

地元区長からの意見

空家実態調査にて、倒壊危険度C、環境悪化度C、防犯・火災危険度Cと報告あり



令和元年度 不良住宅除去 対象予定物件②

物件情報



所在地：基山町大字小倉字箱町

用途地域：市街化区域（商業地域）

種類：居宅・付属家

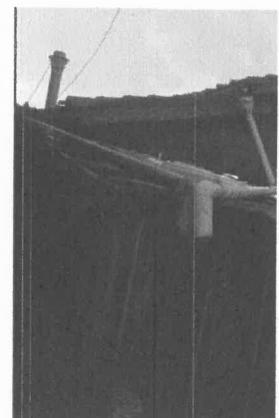
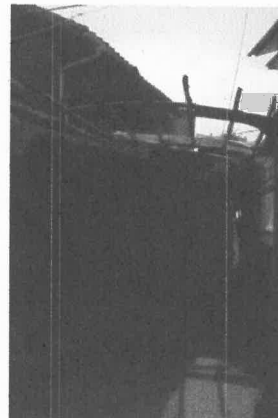
構造：木造

床面積：

建築年：

地元住民からの意見

駐車場の屋根が崩落してしまっており、また家屋部分の屋根もはがれてきており、かなり危険な状態なので、至急対応してほしい



## 特定空家等への勧告について

### 物件① 小倉

状況:植栽が隣接地に越境していると苦情あり。建物についても外壁に亀裂が見受けられ、倒壊の危険性あり。

### 対応経緯

2018年7月上旬:近隣から植栽の状況について苦情が来たため前所有者宛てに植栽の剪定を依頼する文書を送付。

2018年9月下旬:状況が改善されないため書面を再送付するも連絡取れず。

2018年12月中旬:特定空家等への認定を平成30年第2回空家等対策協議会で報告。  
その際に所有者が変更になっていたことが判明。

2019年1月上旬:現所有者へ植栽の剪定を依頼する文書を送付。

2019年1月中旬:現所有者より電話連絡があり、植栽の件対応する旨約束頂く。

2019年6月6日:空家等実態調査で現地を確認するも、植栽について全く対処がなされていないことを確認。

2019年6月10日:空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。

2019年7月1日:現地を確認するも、植栽について全く対処がなされていないことを確認。

(撮影月:2019.6)





(撮影月 : 2018.12)



## 物件② 小倉

状況：長期間空家となっており建物が老朽化している。また植栽の剪定も行われていないため、虫の大量発生などにより周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念される状況。

### 対応経緯

2018年6月中旬：近隣から植栽の状況について苦情が来たため植栽の剪定を依頼する書面を所有者に送付。その後所有者が亡くなっていることが判明。建物・土地の謄本を確認したところ、相続人が7人いることを確認。

2018年7月中旬：相続人7人の詳細を確認。7人中4人は相続放棄もしくは死亡しており相続人は3人であることを確認。3人の住所宛てに植栽の剪定を依頼する書面を送付。

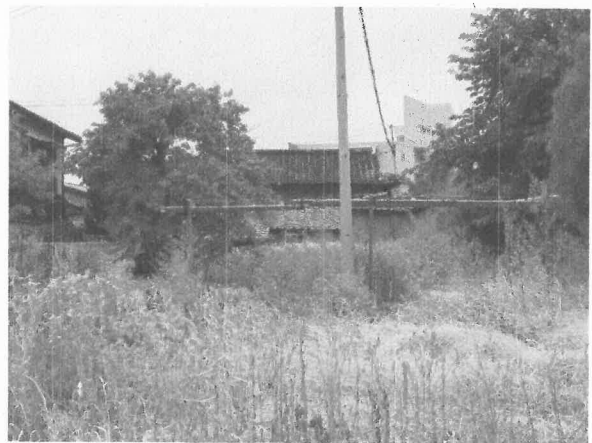
2019年2月中旬：一切連絡がとれないため書面を再送付。

2019年6月10日：空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。

2019年7月1日：現地を確認するも、植栽について全く対処がなされていないことを確認。

(撮影月：2019.6)





(撮影月：2017.6)



第 号  
年 月 日

様

基山町長

印

### 特定空家等の措置に関する勧告書

あなたが所有（占有・管理）する下記の特定空家等について、履行期限までに措置を講ずるよう空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定により勧告します。

#### 記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
勧告の内容	
勧告の理由	
履行期限	年 月 日（ 曜日）

# 🏠 空き家を放置し続けると思わぬ費用負担に!

## ⚠️ リスク ■ 費用負担のリスク

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任として、損害賠償を負う可能性があります。

また、適切な管理が行われていない空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」という法律に基づいて『特定空家等』に判断され「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行うことが可能となっています。

勧告されると税制優遇措置を受けることが出来なくなったり、代執行の費用は所有者負担となります。



### 市町により「特定空家等」と判断

#### ① 助言・指導

空き家の除却、修繕、樹木の伐採などの助言又は指導がなされます。

#### ② 勧告

助言・指導に応じない場合は勧告がなされます。勧告された場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

#### ③ 命令

勧告にも応じない場合は、空き家の除却などの命令がなされます。

#### ④ 代執行

命令にも応じない場合は、行政代執行により空き家の除却などが行われ、その費用は所有者に請求されます。

特定空家等と判断され  
勧告を受けると  
**固定資産税が最大6倍に!**

行政代執行されると…  
**費用負担は所有者に!**

## 損害賠償の支払いに発展する場合

### ● 外壁材等落下による死亡の事故(想定)

空き家の外壁等が劣化により落下し、通行人に当たって死亡した場合



損害区分	損害額(万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

人身損害

出典: H24 公益財団法人日本住宅センター

損害賠償  
**5,630万円**



管理が大変!と  
放置していると  
さらに重い責任を  
負う事になる



～空家と一緒に農地を「売りたい」「買いたい」方へ～

## 空家とセットで農地が取得しやすくなりました！

基山町農業委員会は、空家に付随した農地を空家とともに取得（所有権移転）する場合で、次の条件（※1）を満たす場合、対象の土地に限り、農地法第3条による下限面積を1㎡まで引き下げます。

売買や賃借等が難しい空家に付随した農地について、下限面積を引き下げることで、遊休農地の解消を図るとともに、基山町への定住を促進することを目的としています。

### ※1 主な条件とは

- ・指定を受ける農地が「遊休農地」または「遊休農地化が確実と見られる農地」であること。
- ・指定を受ける農地に付随した空家が「基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）」に登録申請されていること。
- ・指定を受ける農地は、空家に付随し無理なく耕作できるものであること。
- ・貸借権や抵当権等が設定されていない農地であること。
- ・指定を受ける農地と付随した空家の所有者が原則同一であること。

#### 【手続きの流れ】

- 1 「すまいるナビ登録申込書」を提出（定住促進課）
- 2 「空家に付随した農地指定申請書」（様式第1号）を農業委員会に提出
- 3 農業委員会総会において、指定する農地か否かの審議を行い、公示
- 4 農地所有者へ審査結果の通知
- 5 空家と農地の売買契約
- 6 「農地法第3条許可申請書」（※2）を農業委員会に提出
- 7 翌月の農業委員会総会において審議後、許可書を交付

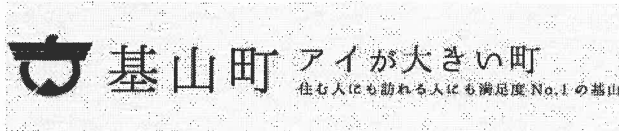
### ※2 農地法第3条の許可を受けるためには、農地の権利取得者が次の全てを満たす必要があります。

- ・耕作する農地の合計面積が下限面積以上であること（この要件が1㎡まで引き下げられます）。
- ・所有する農地の全てを効率的に耕作すること。
- ・申請者又は世帯員等が農作業に従事すること。
- ・申請農地の周辺の農地利用に影響を及ぼさないこと。

#### 〈問い合わせ先〉

○空家に付随した農地に関すること・・・基山町農業委員会事務局（0942-92-7945）

○基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）に関すること・・・定住促進課（0942-92-7920）



文字サイズ **拡大** **標準** 背景色 **A** **A** **標準** やさしいブラウザ

Foreign Language

サイト内検索



暮らし・手続き・生活環境

健康福祉・子育て・教育

産業・就労・事業者向け

行政情報



ホーム > 分類から探す > 暮らし・手続き・生活環境 > 住まい・上下水道 > 空家に付随した農地指定について

もっと見る (全3件)

## 空家に付随した農地指定について

最終更新日：2019年4月18日

### 空家に付随した農地について

下記の農地について、基山町空家に付随した農地の別段面積取扱要綱第5条に基づき、空家に付随した農地に指定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1.空家の所在地 基山町大字宮浦1179番地1

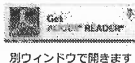
2.農地の所在地

大字	字	地番	面積 (平方メートル)
宮浦	辻	1170番地3	100
宮浦	辻	1170番地6	68
宮浦	辻	1170番地13	233

3.指定年月日 平成31年4月2日

農業委員会  
 このページに関する 電話：0942-92-7945  
 お問い合わせは ファックス：0942-92-0741  
 E-mail: [sangyoshinko@town.kiyama.lg.jp](mailto:sangyoshinko@town.kiyama.lg.jp)

(ID:2144)



※資料としてPDFファイルが添付されている場合は、Adobe Acrobat(R)が必要です。  
 PDF書類をご覧になる場合は、Adobe Readerが必要です。正しく表示されない場合、最新バージョンをご利用ください。

別ウィンドウで開きます

このページを見ている人は、こんなページも見ています。

2019年4月25日更新 [平成31年4月21日執行 基山町議会議員選挙【投・開票結果】について](#)

2019年5月28日更新 [基山について学んでみませんか？「きやまづくり大学2019」を開校します！](#)

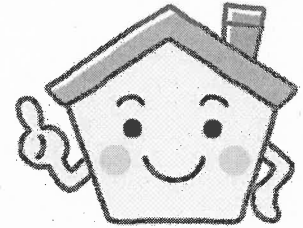
2019年4月16日更新 [WEB町長室 O、108 コミュニティバス停の椅子について \(平成31年4月11日受付\)](#)

2019年4月17日更新 [林道情報](#)

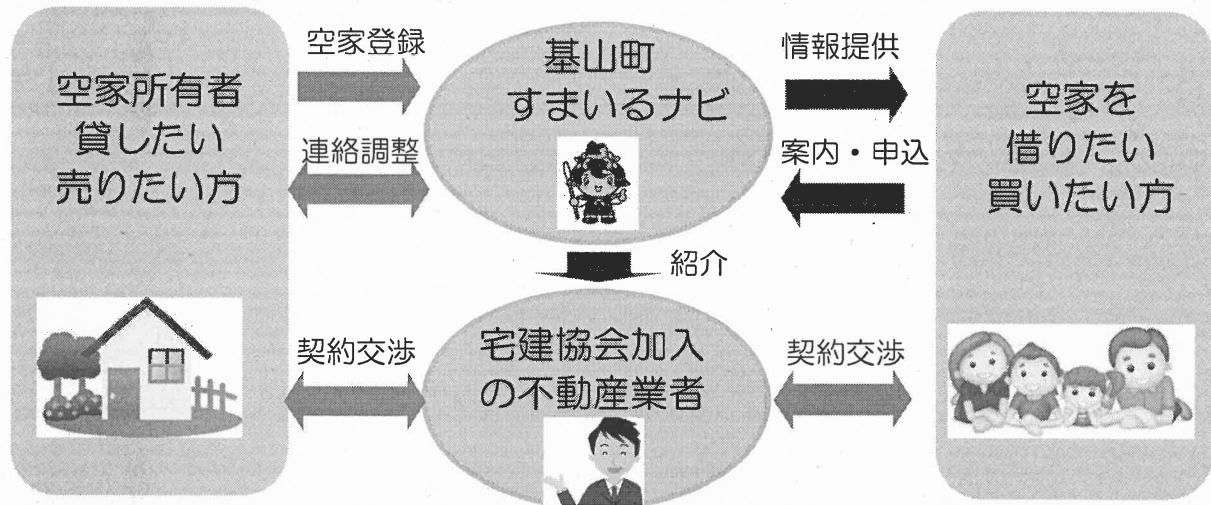
登録無料

# すまいるナビに登録しませんか？

## 空家情報 大募集!!



基山町では、「すまいるナビ」を利用し、空家の賃貸及び売却をしたい方を募集しております。すでに空家となっている物件や、将来的に空家になる可能性がある物件がございましたら、定住促進課へお気軽にご相談下さい。



### 空家のままにしておくと、こんな問題が起こります!!

#### かえてお金がかかる?!

空家を放っておくと建物が劣化し改修や雑草の除去などに多額の費用がかかります。

#### 思わぬ損害を生む?!

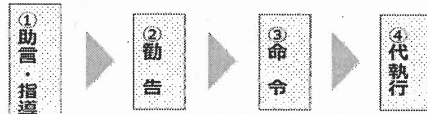
建物の倒壊や物の落下などで近隣の建物に被害を及ぼした場合、空家の所有者の責任となり損害賠償を問われることがあります。

#### 不動産価値の低下?!

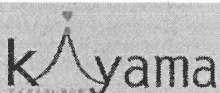
空家は人が居住しなければどんどん劣化し、資産価値が下がってしまいます。

#### 納税金額が増える?!

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。(平成27年5月26日) これにより空家が老朽化し、周辺に悪影響を及ぼす危険な状態になっている場合は、「特定空家」となり、町は以下の措置をとることになります。



町の①助言・指導に応じず②勧告された場合は、住宅用地の特例が受けられなくなり固定資産税が最大で約6倍になります。またさらに放置を続け④代執行がされた場合、空家の除却が行われ、その費用を所有者に全額請求することとなります。



基山町役場定住促進課 TEL:0942-92-7920

Mail: teiju-2@town.kiyama.lg.jp

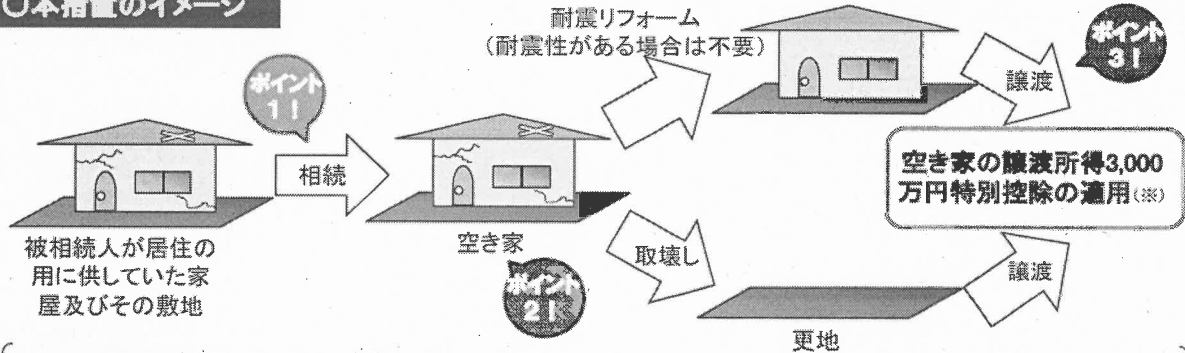
# 相続した空き家の活用にお悩みの方

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

## 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

## ○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

## 家財処分等費用補助金

最大10万円

### 空家の家財道具等の処分費用を補助します！

町内の空家の利活用を促進するために、基山町空家等情報登録制度(すまいるナビ)に登録を行った空家を対象に、家財道具の処分にかかる費用の一部を補助します。

#### ●対象物件

すまいるナビに登録した空家

#### ●対象者

すまいるナビに登録した空家の所有者等であって、補助金の交付を受けた日から引き続き2年以上すまいるナビに登録する意思がある物

#### ●補助対象経費

- ・ゴミ処理手数料
  - ・特定家庭用機器リサイクル料金
  - ・家財の移設に要する経費
  - ・廃棄物処分業者に委託して家財を処分する場合における委託料
- ※家財道具等の処分は、処理対象物に必要な産業廃棄物収集運搬業又は一般廃棄物収集運搬業の許可を受けた法人、又は個人事業者が行うものとする。

#### ●補助金額

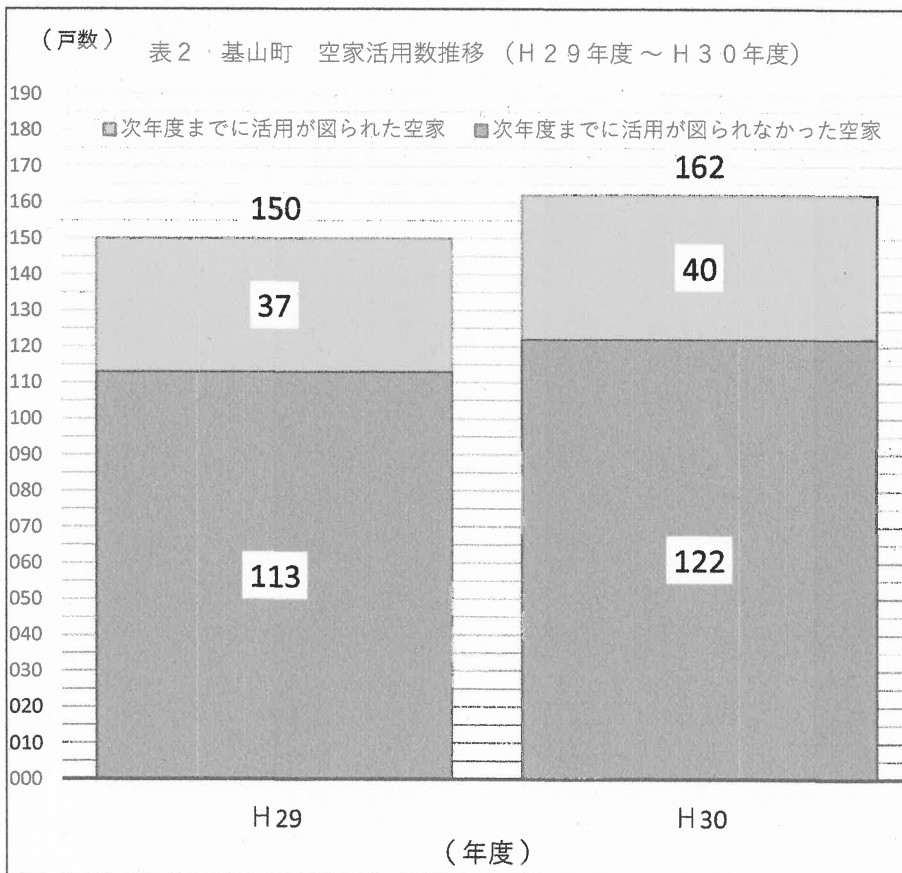
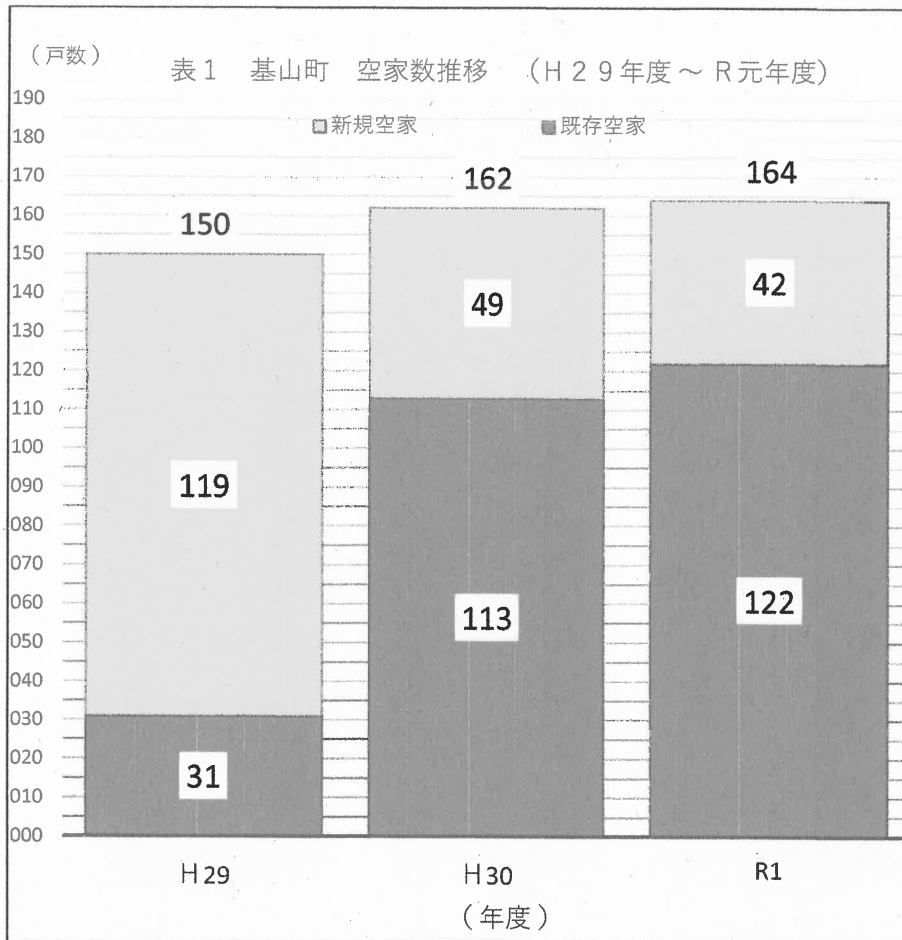
・補助対象経費の2分の1以内の額。(上限10万円)  
※1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てた額とする。

(例) 家財道具等の処分費用が30万円の場合  
30万円 × 1/2 = 15万円  
上限10万円なので、補助金額は10万円

#### ●その他注意事項

- ・補助金の交付は、補助対象の空家に対して1回限りとする。
- ・実績報告書は、家財道具等の処分が完了した日から30日以内又は補助金の交付決定を受けた年度の3月31日のいずれか早い期日までに提出すること。
- ・申請受付は予算の範囲内で先着順とする。
- ・家財道具等の運搬及び処分は、関係法令を守り適切に行うこと。

【別表】基山町空家数推移状況



基 定 第

令和元年 7 月 日

様

基山町長 松田 一也

特定空家等の措置に関する指導書

あなたが所有する下記の特定空家等について、速やかに必要な措置を講ずるよう空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第1項の規定により助言・指導します。

記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 種 別
助言・指導の内容	・家屋の屋根及び外壁の改修 ・室内2階の崩落危険個所の改修 ・室内の雨漏りによる腐食箇所の改修 等
助言・指導の理由	屋根瓦及び外壁については、周辺の住宅に危害が及ぶ可能性があり、室内の箇所については放置しておくと家屋が倒壊する可能性があるため。

